Boletín para propietarios: abril de 2021

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) da periódicamente actualizaciones sobre las nuevas leyes e información sobre el material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de mantenimiento de viviendas de la Ciudad de Nueva York, la Ley de unidades de viviendas múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos pertinentes de la Ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín (y boletines anteriores) en otros idiomas.

Esta publicación tiene únicamente fines informativos y con ella no se pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y normas de vivienda en la Ciudad de Nueva York.

Próximo seminario web

Infracciones por pintura a base de plomo del HPD: cómo entender los fundamentos de las infracciones por plomo y cómo resolverlas. Martes 27 de abril de 2021 de 11:00 a. m. a 12:30 p. m.

Acompáñenos en una presentación de las infracciones por pintura a base de plomo emitidas por el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) de la Ciudad de Nueva York. Este seminario web tratará cómo y por qué el HPD emite infracciones por pintura a base de plomo, cómo corregir condiciones cuando su edificio recibe una infracción y cómo seguir los procedimientos del HPD para que elimine la infracción una vez que usted haya corregido la condición. En el seminario, compartiremos consejos, ejemplos y prácticas recomendadas para ayudarlo en el proceso. Los lugares son limitados; [inscríbese ahora](#).

Puertas de cierre automático

Un incendio puede ser uno de los sucesos más destructivos que afecten a su edificio, poniendo en riesgo las vidas de sus inquilinos y de los bomberos que acudan al lugar, y causando daños enormes y costosos a su propiedad. **Las puertas de cierre automático evitan que el fuego se propague desde un apartamento y afecte a todo el edificio.** Como habrán visto en las noticias recientemente, el FDNY sugirió en principio que un incendio grave que afectó a todo un edificio de 133 unidades en Queens podría haberse minimizado si se hubiera cerrado la puerta del apartamento del incendio. Usted puede ser proactivo, y debería serlo, comprobando las puertas de su edificio para asegurarse de que sean de cierre automático.

Se exige que las puertas que dan acceso a los pasillos interiores (p. ej., corredores) y a los huecos de las escaleras en viviendas múltiples sean de cierre automático (esto incluye las puertas de los apartamentos y las puertas hacia el exterior del edificio). Los propietarios pueden elegir equipar las puertas con dispositivos como cierrapuertas aéreos, cierrapuertas de alta resistencia o cierrapuertas con resorte en el suelo. Todas las puertas de cierre automático deben mantenerse en buen estado.

No mantener las puertas como de cierre automático será considerado inmediatamente como una infracción peligrosa (Clase C) y dará lugar a que el HPD haga reparaciones de emergencia si el propietario no cumple en un plazo de 21 días y no certifica oportunamente la corrección al HPD. Las reparaciones se facturarán al propietario. Si el propietario no paga, la Ciudad impondrá un embargo fiscal sobre la propiedad. El embargo fiscal devengará intereses y podrá venderse o ejecutarse para cobrar la cantidad adeudada. Además, el propietario podría sufrir penalizaciones civiles relacionadas con el incumplimiento.

Tenga en cuenta que, según la [Ley local 115 de 2018](#), se exige a los propietarios que coloquen avisos que indiquen a los inquilinos que deben cerrar las puertas cuando escapen de un incendio.

Para obtener más información sobre otros requisitos de seguridad contra incendios, visite las páginas web del HPD sobre [cubiertas de perillas de cocina](#) y [detectores de humo](#). También puede ver el [Folleto de seguridad contra incendios](#) del HPD para saber más sobre cómo evitar incendios en su edificio residencial.

Registro de chinches

La fecha límite para presentar su Informe anual de chinches ha pasado. Si no lo ha presentado entre el 1 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, le han aplicado una infracción. Puede solucionar esta infracción simplemente presentando su [Informe anual sobre chinches](#) en línea en cualquier momento. No tiene que presentar una certificación por separado.

Si está teniendo dificultades para iniciar sesión en nuestro sistema de presentación en línea, el primer paso es asegurarse de que esté válidamente registrado. Los propietarios pueden registrarse visitando el [Sistema de registro de propiedad en línea \(PROS\)](#). Si ya hizo la presentación y no recibió confirmación del registro anual de propiedad 2020-2021, puede revisar [HPDONLINE](#) o su cuenta de [PROS](#) para verificar que esté válidamente registrado. Si tiene preguntas, visite la [página web del HPD](#) o comuníquese con la Unidad de Asistencia para el Registro por correo electrónico (Register@hpd.nyc.gov) o por teléfono (**212-863-7000**).

Si hizo la presentación el año anterior y no recuerda su contraseña, haga clic en **FORGOT YOUR PASSWORD (Olvidó su contraseña)** en la parte de abajo de la pantalla [Sign in](#) (Iniciar

sesión). El sistema le pedirá que escriba la dirección de correo electrónico que registró en el HPD para chinches. Pulse Submit (Enviar), y su contraseña se enviará a esa dirección de correo electrónico si la usó antes para crear una cuenta.

Para todos los demás asuntos de presentación sobre chinches, envíe un correo electrónico a EnforcementDesk@hpd.nyc.gov, y un representante le responderá. Incluya la identificación o la dirección del edificio en el correo electrónico para que podamos buscar sus registros antes de responder su consulta.

Actualización de las Preguntas frecuentes sobre COVID-19 del DOHMH

El Departamento de Salud y Salud Mental de la Ciudad de Nueva York (DOHMH) actualizó hace poco sus Preguntas frecuentes sobre COVID-19 para edificios residenciales. Las Preguntas frecuentes tratan casos positivos de COVID-19, distanciamiento físico y mascarillas, higiene de manos y protocolos de limpieza, y operaciones generales de los edificios. Tómese un momento para verlas aquí: <https://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/imm/covid-19-residential-buildings-faq.pdf>.

Ley local 152 de 2016 del Departamento de Edificios: se requiere una inspección periódica de los sistemas de tuberías de gas

Según exige la Ley local 152 de 2016 de la Ciudad de Nueva York, todos los edificios, excepto las viviendas de una y dos familias, deben recibir una inspección de los sistemas de tuberías de gas una vez cada cuatro años. Los parámetros de esta inspección incluyen solo las tuberías de gas expuestas, que son las que están a la vista, desde el punto de entrada de la tubería de gas en el edificio hasta los espacios de cada inquilino. Las tuberías enterradas no requieren inspección. Abajo encontrará un programa que indica cuándo debe cumplir este requisito.

Fecha de cumplimiento	Edificios en los distritos comunitarios
Del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020*	1, 3 y 10 en todos los distritos municipales
Del 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021*	2, 5, 7, 13 y 18 en todos los distritos municipales
Del 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022*	4, 6, 8, 9 y 16 en todos los distritos municipales
Del 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023*	11, 12, 14, 15 y 17 en todos los distritos municipales

* y, a más tardar, hasta el 31 de diciembre cada cuatro años naturales a partir de entonces.

TENGA EN CUENTA: La fecha límite inicial para que los edificios de los distritos comunitarios 1, 3 y 10 en todos los distritos municipales cumplan este requisito de inspección se extendió hasta el 30 de junio de 2021 por la pandemia de COVID-19. Si su edificio está en uno de esos distritos comunitarios, usted no necesita presentar su Certificación de inspección periódica del sistema de tuberías de gas ante el Departamento de Edificios (DOB) hasta el 30 de junio de 2021.

¿Qué debo hacer si la inspección es obligatoria para mi edificio, pero este no tiene un sistema de tuberías de gas?

Si la inspección es obligatoria para su edificio, pero este no tiene un sistema de tuberías de gas, debe presentar una Certificación de inspección periódica del sistema de tuberías de gas preparada por un profesional de diseño registrado (un ingeniero profesional o arquitecto registrado con licencia del Estado de Nueva York) ante el DOB en la que declare que el edificio no tiene tuberías de gas.

¿Qué debo hacer si la inspección es obligatoria para mi edificio, y este tiene un sistema de tuberías de gas?

Si la inspección es obligatoria para su edificio, y este tiene un sistema de tuberías de gas, debe contratar a un maestro plomero con licencia para que inspeccione el sistema de tuberías de gas de su edificio según el programa de arriba.

En un plazo de 30 días después de la inspección, el maestro plomero con licencia que haya contratado deberá darle un Informe de inspección periódica del sistema de tuberías de gas en el que se muestren los resultados de la inspección.

En un plazo de 60 días después de la inspección, usted deberá presentar una Certificación de inspección periódica del sistema de tuberías de gas preparada por el maestro plomero con licencia que haya hecho la inspección ante el DOB usando el portal en línea del sitio web del DOB.

- Si en la Certificación de inspección periódica del sistema de tuberías de gas presentada ante el DOB se indica que se identificaron condiciones que deben corregirse durante la inspección del sistema de tuberías de gas, usted deberá presentar ante el Departamento, en un plazo de 120 días desde la inspección (esto puede ampliarse a 180 días si en la Certificación de inspección del sistema de tuberías de gas presentada ante el DOB se indica que se necesita más tiempo para corregir las condiciones), una Certificación de inspección del sistema de tuberías de gas, preparada por el maestro plomero con licencia que haya hecho la inspección, en la que declare que las condiciones se corrigieron.

Si no se presenta una Certificación de inspección periódica del sistema de tuberías de gas ante el DOB antes de la fecha de cumplimiento que corresponda, esto puede dar lugar a una penalización civil de \$10,000.

Para determinar el distrito comunitario de su edificio, visite el sitio web del Departamento de Planificación de la Ciudad de la Ciudad de Nueva York en <https://communityprofiles.planning.nyc.gov/> Para obtener más información sobre este requisito, incluyendo una guía paso a paso que puede usar para cumplirlo, visite nuestro sitio web en <https://www1.nyc.gov/site/buildings/homeowner/local-law-152-of-2016.page>. Si tiene más preguntas, comuníquese con el Departamento por correo electrónico a LL152of16@buildings.nyc.gov.

Registro anual del alquiler de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York

En la legislación del Estado de Nueva York se exige a los propietarios de viviendas que presenten los registros de los apartamentos ante la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (HCR) del NYS, y que den a cada inquilino que esté ocupando la vivienda una copia del registro, ya que se relaciona con la unidad del inquilino.

La información de registro anual refleja la información del apartamento para el 1 de abril del año del registro y se presenta mediante el sistema en línea de Solicitudes de regulación del alquiler de propietarios (ORRA).

Los propietarios de edificios con alquiler regulado que no estén registrados en la Oficina de Administración del Alquiler de la HCR deberán presentar la información de registro inicial en papel correspondiente al año de registro en que el edificio comenzó a estar sujeto a la estabilización de alquileres. El edificio suele ser de construcción nueva y comienza a estar sujeto a la estabilización de alquileres por recibir los beneficios de impuestos 421-A o un Acuerdo regulatorio de NYC.

Para obtener más información, visite www.hcr.ny.gov/rent-registration.

Las restricciones al desahucio protegen a la mayoría de los inquilinos hasta el 1 de mayo

Según una ley del Estado llamada “Ley de emergencia por COVID-19 sobre la prevención de ejecuciones hipotecarias y desahucio”, los propietarios no pueden desahuciar a los inquilinos si estos perdieron ingresos o tuvieron más gastos durante la pandemia de COVID-19 o si mudarse supondría una dificultad para el inquilino durante la pandemia. **Los propietarios deben buscar asesoría legal sobre los detalles de cualquier acción de desahucio antes de proceder.** Las directrices generales incluyen:

- Los propietarios no pueden comenzar un procedimiento de desahucio contra los inquilinos, excepto en un caso de comportamiento molesto, si un inquilino presentó una Declaración de dificultades completa, hasta al menos el 1 de mayo de 2021.
- Si usted ya tiene un caso de desahucio pendiente contra un inquilino, no puede desahuciarlo si este entregó una Declaración de dificultades a usted, a su abogado o al Tribunal de Vivienda.
- Los propietarios deben mantenerse informados de las ampliaciones a estas protecciones antes de presentar cualquier aviso de desahucio.
- Si ya hay un caso de desahucio pendiente, o si el propietario quiere iniciar un caso de desahucio, el tribunal o el propietario deben enviar al inquilino una Declaración de dificultades.

Para obtener más información, visite el sitio web de la Oficina del Alcalde para Proteger a los Inquilinos, en www.nyc.gov/tenantprotection.